

| | |
|--|---|
| Onderwerp Aankoop pand Kruisstraat 30-32 | |
| Nummer | 2024/308258 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J., De Raadt, E. en Van Leeuwen, B. |
| Programma/beleidsveld | 4.4 Ruimtegebruik |
| Afdeling | PCM |
| Auteur | Krijn Goudzwaard |
| Telefoonnummer | 023-5114443 |
| Email | kgoudzwaard@haarlem.nl |
| Kernboodschap | <p>Op een strategische plek in de binnenstad van Haarlem kan het pand Kruisstraat 30-32 worden aangekocht. In het pand kunnen circa 40 tot 50 woonheden, een gemeentelijke fietsenstalling (circa 750 plaatsen) en een buurtfietsenstalling (ruim 100 plaatsen) worden gerealiseerd. Aan deze drie voorzieningen bestaat grote behoefte die met de aankoop van het pand concreet kan worden ingevuld. Panden van een dergelijke omvang en geschiktheid voor het beoogde doel komen niet vaak op de markt en daarom wordt van deze unieke kans gebruikt gemaakt.</p> <p>De wooneenheden zullen in eerste instantie worden aangewend om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten maar op de langere termijn is ook sociale verhuur denkbaar.</p> |
| Behandelaar voor commissie | <p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure) ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek zijn wensen en bedenkingen te geven.</p> <p>Voorafgaand aan de uitoefening van de bevoegdheden vraagt het college de raad haar zienswijze te geven op de door het college voorgenomen besluiten. Bij verkopen van onroerend goed boven de €500.000,- is op grond van de Financiële verordening, artikel 7 eerste lid onder a, de zogenaamde zware voorhangprocedure voorgeschreven.</p> <p>Het college is op grond van artikel 160, eerste lid aanhef en onder d. van de Gemeentewet bevoegd te besluiten tot de aan- en verkoop van onroerende zaken. Bij aan- en verkoop van onroerende zaken groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college én in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 8 eerste lid aanhef en onder a. van de Financiële Verordening 2024.</p> |



| | |
|---|--|
| Relevante eerdere besluiten | Niet van toepassing. |
| Besluit College d.d. 27 februari 2024 | Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het voorstel aan de raad vast te stellen.2. Tot aankoop van het pand aan Kruisstraat 30-32 over te gaan onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.3. De raad te vragen uiterlijk 28 maart 2024 wensen en bedenkingen (zienswijze) over het onder 2 genoemde voornemen ter kennis te brengen aan het college. de secretaris, de burgemeester, |
| Besluit Raad d.d. 28 MRT 2024 (wordt ingevuld door de griffie) | De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om: <ol style="list-style-type: none">1. tot aankoop van het pand Kruisstraat 30-32 over te gaan. de griffier, de voorzitter, |



1. Inleiding

Na het faillissement van Jan Sikkes Textielbedrijven B.V. en het eerdere vertrek van schoenenwinkel Bristol staat het pand Kruisstraat 30-32 leeg. Op verzoek van het college zijn de mogelijkheden afgetast om tot verwerving van het pand over te gaan en die bleken er te zijn. Na een aantal gesprekken met de makelaar, heeft de verkoper de gemeente een periode van exclusiviteit gegund tot 31 december 2023. In deze periode is er door verkoper en/of makelaar niet met andere partijen gesproken. De gemeente heeft deze periode gebruikt om te verkennen of het pand geschikt was voor de beoogde functies (wooneenheden, gemeentelijke fietsenstalling en een buurtfietsenstalling) en dat bleek het geval. Uit diverse studies van Vocus architecten is gebleken dat er (afhankelijk van de bouwsystematiek) circa 40 tot 50 2-persoons wooneenheden kunnen worden ingebouwd, een fietsenstalling voor circa 750 fietsen kan worden gerealiseerd en daarnaast een buurtfietsenstalling van ruim 100 fietsen kan worden ingepast. Daarnaast blijft er aan de Kruisstraat nog een commerciële ruimte van circa 130 m² over en is het pand aan de Lange Margarethastraat zeer waarschijnlijk niet nodig voor de bovenstaande plannen. Dit pand zou in een later stadium dus weer op de markt kunnen worden gebracht.

Op 21 december jl. is overeenstemming bereikt over de koopprijs, te weten € 4.225.000,- k.k., en overige voorwaarden. Als opschortende en ontbindende voorwaarden zijn benoemd het niet verkrijgen van goedkeuring van college en/of gemeenteraad en een voor de gemeente niet conveniërende uitslag van een technische due diligence.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het voorstel aan de raad vast te stellen.
2. Tot aankoop van het pand aan Kruisstraat 30-32 onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. De raad te verzoeken uiterlijk 28 maart 2024 zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.

3. Beoogd resultaat

Met de aankoop van het pand wordt het mogelijk op een strategische plek in de binnenstad een gemeentelijke fietsenstalling een buurtfietsenstalling te realiseren. Daarnaast kunnen in het pand circa 40 tot 50 2-persoons wooneenheden worden ingebouwd. In eerste instantie zijn de wooneenheden bedoeld voor de opvang van Oekraïners maar later kunnen de woningen ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld sociale verhuur. In dat kader wordt over het ontwerp van gedachten gewisseld met een woningcorporatie zodat ook de functionaliteit van de wooneenheden voor de lange termijn is gewaarborgd. In het bijgevoegde schetsontwerp van VOCUS architecten (**bijlage 1**) zijn de plannen globaal uitgewerkt.



4. Argumenten

1. *Het realiseren van een fietsenstalling past in het vastgestelde beleid*

Het coalitieakkoord 2022 – 2026 Actie! bepleit ter bevordering van de mobiliteitstransitie de aanleg van extra fietsparkeervoorzieningen. Bovendien is één van de actiepunten uit het coalitieakkoord het verbeteren van de toegankelijkheid van trottoirs. Ook in het Actieplan Fiets 2023 – 2027 (onderdeel van het Fietsbeleid) is het realiseren van extra fietsparkeervoorzieningen nadrukkelijk benoemd.

2. *Aankoop van het pand biedt de mogelijkheid om fietsen van bezoekers en bewoners te stallen*

Deze nieuwe fietsenstalling die in het pand kan worden gerealiseerd, biedt een veilige, schone en droge parkeermogelijkheid voor fietsende bezoekers van ons centrum. Dit bevordert het fietsgebruik, één van de speerpunten uit het mobiliteitsbeleid van de gemeente. Bovendien beperken in dit deel van het centrum veel geparkeerde fietsen de toegankelijkheid van trottoirs, met name voor mensen met een beperking. In combinatie met flankerende maatregelen tegen foutparkeren, zal deze stalling in een acute behoefte voorzien.

In het verleden is overwogen onder de Nieuwe Groenmarkt een nieuwe fietsenstalling te realiseren omdat de behoefte aan fietsparkeercapaciteit in dat gebied werd onderkend. Onder andere vanwege de complexiteit en de daarmee samenhangende hoge kosten zal er onder de Nieuwe Groenmarkt geen gebouwde fietsenstalling worden gerealiseerd. Met de aankoop van het pand wordt het echter alsnog mogelijk om in dat deel van de stad extra fietsparkeercapaciteit toe te voegen.

Het pand biedt ook ruimte voor een extra buurtfietsenstalling. In dit deel van het centrum is er een grote vraag naar plekken in buurtstallingen omdat bij veel woningen stallingsruimte ontbreekt. De reeds aanwezige buurtfietsenstallingen kennen over het algemeen wachtlijsten. Fietsen van bewoners staan daardoor noodgedwongen in de openbare ruimte.

Ook in de directe omgeving van deze fietsenstalling zal handhavend worden opgetreden indien fietsen in strijd met een parkeerverbod in de openbare ruimte worden geplaatst.

3. *Het pand is uitermate geschikt om in te richten als fietsenstalling*

Omdat de stalling zich voor een groot gedeelte op straatniveau bevindt, is deze goed toegankelijk voor de grotere formaten fietsen zoals bakfietsen. Deze fietsen kunnen in het algemeen niet worden getransporteerd via een trap met fietsgoot (al dan niet met ondersteuning). Op basis van de actuele plannen kan op de begane grond circa 65% van de fietsen worden gestald en in de kelder (bereikbaar via een trap met ondersteuning) circa 35%. De mogelijkheid voor een rolstoeltoegankelijk openbaar toilet wordt onderzocht.



4. Conform het omgevingsplan kunnen op de verdiepingen woningen worden gerealiseerd

Met een vrijstelling van het vigerende omgevingsplan kunnen op basis van de actuele plannen circa 40 tot 50 zelfstandige wooneenheden worden ingebouwd. Het huidige omgevingsplan maakt wonen op de verdiepingen reeds mogelijk en alleen voor een gedeelte van het gebouw zal een hogere bouwhoogte moeten worden vergund zodat een extra woonlaag kan worden gerealiseerd. Voor deze woningen komen in eerste instantie Oekraïense vluchtelingen in aanmerking. Het voor de middellange termijn beschikbaar hebben van eigen zelfstandige wooneenheden, voorkomt dat er keer op keer kostbare tijdelijke voorzieningen moeten worden geregeld. Bovendien is het wenselijk om de leefomstandigheden voor de gebruikers te normaliseren en dat is met sporthallen en cruiseschepen een lastige opgave.

Ook is het op de lange termijn zeer wel denkbaar dat de woningen aan een corporatie worden verkocht zodat ze kunnen worden ingezet voor sociale verhuur. De verdere uitwerking van het ontwerp zal in samenspraak met een woningcorporatie plaatsvinden zodat de functionaliteit van de wooneenheden ook voor de lange termijn is gewaarborgd.

5. De koopprijs wijkt beperkt af van het taxatierapport

In het bijgevoegde taxatierapport van STIMA Valuation & Advisory (**bijlage 2**) is de marktwaarde van het pand getaxeerd aan de hand van een drietal scenario's. Gelet op de voorgenomen ingrijpende aanpassingen in het pand, is het reëel om uit te gaan van de berekende waarde bij een volledige transformatie (€ 4.100.000,-). De overeengekomen koopprijs ligt daar iets boven maar dat is niet ongebruikelijk bij vastgoedtransacties.

6. Financiering van de aankoop en de verbouwing

Het voorstel is om het aankoopbedrag en de voorbereidingskosten van de bebouwing te financieren uit de nog in de Kadernota op te nemen IP-post Opgang Ontheemden Oekraïners (voor 3/5 deel) en de IP-post "OR.025, Bereikbare Stad/mobiliteitstransitie, met name t.b.v. de fiets" (voor 2/5 deel).

Vooralsnog wordt verwacht dat ook de kosten van de verbouwing uit de genoemde posten zal worden bekostigd. In het nog komende raadsbesluit zal hierover definitief uitsluitel worden gegeven. Daarin zal ook de nog nader te bepalen kostenverdeling worden toegelicht. De totale te verwachten kosten voor aankoop en verbouwing zijn als volgt opgebouwd.

| | |
|---|-------------------------------|
| Aankoop inclusief korting | € 4.152.000 |
| Vorbereidingskosten (taxatie, technische due diligence, notaris, ontwerp, onderzoeken e.d.) | € 398.000 |
| Kosten van verbouwing | € 7.500.000 tot € 9.000.000 |
| BTW over de verbouwing van de wooneenheden (naar schatting 80% van het totaal) | € 1.260.000 tot € 1.512.000 |
| Totale kosten | € 13.310.000 tot € 15.062.000 |



De jaarlijkse kapitaallasten (afschrijving in 40 jaar en een rekenrente van 3%) bedragen in het eerste jaar circa € 730.000 tot € 830.000. Daarna dalen de kosten af omdat geen rente meer hoeft te worden betaald over de afgeschreven bedragen.

De exploitatiekosten van de fietsenstalling zullen vanaf 2025 in de Programmabegroting 2025-2029 worden opgenomen.

Op grond van artikel 2 lid 1 sub e van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne kan een aanvraag worden ingediend voor de transitiekosten om een opvangaccommodatie te realiseren. Eerder zijn transitiekosten aan de gemeente Haarlem toegekend voor de verbouwing van de Meesterlottelaan 301 en de projecten Laan van Decima I en II. De verwachting is dat voor voorliggende perceel een substantieel deel van de kosten voor verbouwing naar woonunits kan worden aangevraagd bij de rijksoverheid. Hierdoor dalen de jaarlijkse kapitaallasten aanzienlijk.

Voor de jaarlijkse exploitatielasten wordt uitgegaan van circa 40 tot 50 zelfstandige wooneenheden waarin gemiddeld aan 2 personen opvang geboden kan worden. Volgens de Bekostigingsregeling opvang Oekraïense vluchtelingen kan de gemeente een vergoeding ad € 61,- per persoon per dag ontvangen of declareren op basis van de werkelijke kosten. Hierdoor ontstaat een jaarlijks budget voor de opvang van 80 tot 100 Oekraïense vluchtelingen. Gekwantificeerd komt dit neer op € 1,8 tot €2,2 miljoen. Uit dit jaarlijkse budget kunnen de kapitaallasten en de exploitatiekosten van de wooneenheden worden bekostigd.

Op de lange termijn kunnen de wooneenheden, al dan niet samengevoegd, gebruikt worden voor sociale verhuur. De inschatting is dat het totaal van de aankoop- en verbouwingkosten minus de waarde van de fietsenstalling en de buurfietsenstalling, minus de opbrengst van het pand aan de Lange Margarethastraat en de commerciële ruimte, minimaal in overeenstemming is met de waarde van de nieuwe wooneenheden.

Uit het schetsontwerp van VOCUS architecten blijkt dat het pand aan de Lange Margarethastraat waarschijnlijk niet nodig is voor het realiseren van de gewenste voorzieningen. Wel kan het pand tijdens de verbouwingwerkzaamheden goed gebruikt worden voor opslag en kantoor- en vergader- en schafdoeleinden. Na de verbouwing kan het pand openbaar in de verkoop worden gezet volgens de eisen van het gemeentelijk verkoopbeleid. Overwogen moet worden enige werkzaamheden uit te voeren (bijvoorbeeld het verwijderen van een inpandige olietank) om de verkoopbaarheid te bevorderen. Dergelijke overwegingen zullen tegen die tijd met de makelaar worden besproken.

7. Ecologie en duurzaamheid

Rond de aankoop zelf spelen ecologie en duurzaamheid geen rol van betekenis. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hieraan, conform het gemeentelijk beleid, voldoende aandacht



worden geschonken. In het schetsontwerp van VOCUS architecten (**bijlage 1**) zijn al wel de ambities op dit gebied verwoord.

8. Participatie

Direct na de besluitvorming van het college over de aankoop, zal een brief bij de omwonenden van het pand worden bezorgd waarin de voorgenomen aankoop wordt meegedeeld. Tegelijkertijd zullen de omwonenden worden uitgenodigd voor een informatieavond waarop de plannen zullen worden toegelicht. Daarnaast zal op die avond worden onderzocht op welke manier de input van omwonenden in het ontwerp kan worden verwerkt. Gedacht wordt aan het instellen van een klankbordgroep.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De gemeente koopt het pand 'as is, where is'

Dit betekent dat alle zichtbare en onzichtbare gebreken voor rekening van de gemeente komen en dat de verkoper daar niet op aan gesproken kan worden. Om toch een goed beeld te krijgen van bouwkundige staat van het pand, heeft Sweco een technisch onderzoek verricht. Uit het rapport (**bijlage 3**) blijkt dat het grootste gedeelte van de bouwkundige onderdelen en installaties in zeer matige tot slechte conditie is. Tegelijkertijd constateert Sweco dat, gelet op de plannen voor het pand, een groot deel van het pand toch gesloopt gaat worden dus dat de technische staat van het gebouw voor het merendeel van de onderdelen niet relevant is. Het rapport benoemt drie gebouwonderdelen die waarschijnlijk behouden blijven en waarvoor kosten moeten worden gemaakt om ze in de juiste technische staat te brengen:

- gevels Lange Margarethastraat;
- kozijnen en vliesgevels;
- keldervloer/wanden;

Daarnaast is in het pand asbest aanwezig dat in het kader van de verbouwing verwijderd zal moeten worden.

Over de bijbehorende kosten zegt het rapport het volgende:

De totale kosten komen gezamenlijk uit op een lage inschatting van € 206.750 en een hoge inschatting van € 331.250. Dit komt op een gemiddelde kosten uit van €269.000 voor direct herstel en aanvullende kosten.

Gelet op de totale kosten voor aankoop en verbouwing, vormen deze kosten een relatief bescheiden deel (circa 2%). De conclusie is dan ook dat de kosten die het gevolg zijn van de bouwkundige staat van het pand geen reden zijn om af te zien van de aankoop.



Een van de bovenstaande kostenposten (keldervloer/wanden) heeft betrekking op recente lekkageproblemen in de kelder (die eerder niet bekend of gemeld waren). Met de koper is daarom een korting op de koopsom overeengekomen van € 73.000. Deze korting is reeds verwerkt in de bijgevoegde koopovereenkomst (**bijlage 4**).

2. De verbouwingskosten kunnen nog niet exact worden berekend

Op basis van het huidige schetsontwerp is het nog niet mogelijk om een goede begroting van de verbouwingskosten te maken. Op basis van eerdere globale berekeningen wordt de bandbreedte voor de verbouwingskosten ingeschat op € 7,5 tot € 9 miljoen exclusief BTW, waarvan het grootste deel voor de realisatie van de wooneenheden. De BTW op de kosten voor het realiseren van de wooneenheden kan niet worden teruggevorderd en vormt dus een kostenverhogende factor. Voor de verbouwingskosten zal op een later moment een krediet dienen te worden aangevraagd bij de raad. De verbouwingskosten zijn momenteel nog niet voorzien in het investeringsprogramma.

3. Onderhouds- en exploitatielasten nog niet exact bekend.

Wanneer het pand in eigendom komt van de gemeente, gelden de onderhoudseisen en normen voor de strategische vastgoedportefeuille van de gemeente. In lijn met het onderhoudsbeleid moet het onderhoud voldoen aan de minimale onderhoudsscore 3 volgens de NEN 2767. In deze fase van het proces kan nog geen inschatting worden gemaakt van de onderhouds- en exploitatielasten. Zodra de verbouwingwerkzaamheden zijn afgerond zal een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het pand worden opgesteld en zal via de P&C-cyclus het benodigde onderhoudsbudget ter goedkeuring aan de raad worden gevraagd.

4. Het huidige schetsontwerp is niet geheel in overeenstemming met het vigerende omgevingsplan

Het vigerende omgevingsplan laat wonen op de verdiepingen reeds toe. Om voldoende wooneenheden te creëren, dient een extra woonlaag te worden gebouwd. Daardoor past de bouwhoogte van een deel van het gebouw niet binnen de grenzen van het omgevingsplan. Stedenbouwkundig is deze afwijking goed te motiveren maar die leidt mogelijk wel tot zorgen vanuit de directe omgeving. Indien, na een belangenafweging, alsnog zou worden besloten om binnen de bebouwinggrenzen van het omgevingsplan te bouwen, zal dat ten koste gaan van circa 12 wooneenheden.

5. De einddatum van de bekostigingsregeling voor de opvang van Oekraïners is niet bekend

De in het pand te creëren wooneenheden zijn in eerste instantie bedoeld voor de opvang van Oekraïners. Hoewel er nog geen enkel zicht is op beëindiging van de oorlog in Oekraïne, is de bekostiging van de opvang op grond van Europese regelingen gegarandeerd tot februari 2025. Rond die tijd zullen de wooneenheden worden opgeleverd. Het ligt echter voor de hand dat bekostigingsregeling opnieuw zal worden verlengd. Mocht de regeling op termijn eindigen, dan kunnen de wooneenheden worden verkocht zodat de kapitaallasten en exploitatiekosten komen te vervallen.



6. Het is niet mogelijk om parkeerplaatsen bij de wooneenheden te realiseren

Het is niet mogelijk om bij de wooneenheden parkeerplaatsen te realiseren. Indien niet kan voldaan aan de normering in de Nota Parkeernormen, dient het college van burgemeester en wethouders een belangenafweging te maken op basis waarvan kan worden besloten of de betreffende ruimtelijke ontwikkeling doorgang kan vinden. In de Nota Parkeernormen is voor sociale woningbouw reeds een uitzondering opgenomen. De consequentie van het niet realiseren van parkeerplaatsen is wel dat de betrokken woningen op de zogenaamde GROP-lijst (geen recht op parkeervergunning) worden opgenomen.

Het is uiteraard wel mogelijk om te voldoen aan de normering voor fietsparkeerplekken.

6. Uitvoering

Na het collegebesluit zal aan de makelaar bericht worden gestuurd dat kan worden ingestemd met de inhoud van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst zal na een positieve behandeling in de gemeenteraad worden ondertekend. Daarnaast zal een notaris opdracht krijgen om de akte van levering voor te bereiden. Indien uit de behandeling van het collegebesluit in de commissie Ontwikkeling en in de raad geen wensen of bedenkingen blijken die tot een ander besluit moeten leiden, kan de eigendomsoverdracht begin april 2024 plaatsvinden.

Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht wordt gestart met het verder uitwerken van de plannen zodat er geen kostbare tijd verloren gaat. De start van de werkzaamheden wordt eind 2024/begin 2025 verwacht.

7. Bijlagen

1. Schetsontwerp VOCUS architecten
2. Taxatierapport van STIMA Valuation & Advisory
3. Rapportage Sweco
4. Koopovereenkomst